

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2025 / V 00034	Ausfertigungen: Stadt- und Stiftungspflege,
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP BTV Asb/Bay	02.04.2025, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber _____	☒ EBM Müller _____
☐ BM Hein _____	☒ OB Blümcke _____

Betreff:
RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (RITZ):
I. Aktuelle wirtschaftliche Lage und Ausblick 2025
II. Freiwilligkeitsleistungen für die Geschäftsjahre 2025 und 2026
 Anlage(n):

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **3 Arbeitstage** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

☐ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☒ .pdf-, htm-Dateien	☐ DVD	☐ Video
--	--	------------------------------	--------------------------------

Referent und Zeitdauer: Herr Asbahr, GF Herr Duram; 20 Min. (davon 15 Min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	05.05.2025	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	19.05.2025	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

GR, 09.12.2024, DS-Nr. 2024/V00250 „Gewährung und Auszahlung von Freiwilligkeitsleistungen während der vorläufigen Haushaltsführung an städtische Beteiligungsunternehmen“

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		☒ ja	☐ nein
Kosten:	☒ einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	2025: 368.000 EUR 2026: 356.000 EUR
	☒ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	2025: 27.000 EUR 2026: 24.500 EUR
	☐ jährlicher Folgeaufwand:		
	Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw.	☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
Beiträge:	☐ laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
☒ Stadt	☒ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen: 5710000061 (10 Wirtschaftsförderung) / 43150000 (Zuschüsse an verbundene Unternehmen)
☒ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☒ Finanz-HH	Kontierungen: 705710000000 (10 RITZ GmbH) / 78150000 (Investitionszuschüsse an verbundene Unternehmen)
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Ergebnis-HH (konsumtiv) - Planansatz in 2025:		368.000 EUR	
Ergebnis-HH (konsumtiv) - Planansatz in 2026:		356.000 EUR	
Finanz-HH (investiv) - Planansatz in 2025:		27.000 EUR	
Finanz-HH (investiv) - Planansatz in 2026:		24.500 EUR	
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:		EUR	
Noch bereitzustellen:		EUR	
Deckungsvorschlag:		EUR	

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☐ nein

Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

☐ ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☐ nein

Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

I. Aktuelle wirtschaftliche Lage und Ausblick 2025

Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen nimmt den mündlichen Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Lage und Ausblick 2025 der RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (RITZ) zur Kenntnis.

II. Freiwilligkeitsleistungen für die Geschäftsjahre 2025 und 2026

1. Die Stadt Friedrichshafen gewährt der RITZ nach Maßgabe des geltenden Betrauungsaktes bedarfsgerecht aus Mitteln des städtischen Doppelhaushalts 2025 / 2026 einen Betriebskostenzuschuss zu den laufenden, nicht durch Drittmittel gedeckten Aufwendungen in Höhe von maximal 368.000 € im Jahr 2025 und maximal 356.000 € im Jahr 2026.
2. Die Stadt Friedrichshafen gewährt der RITZ nach Maßgabe des geltenden Betrauungsaktes bedarfsgerecht aus Mitteln des städtischen Doppelhaushalts 2025 / 2026 einen Investitionskostenzuschuss für investive, nicht durch Drittmittel gedeckte Ausgaben in Höhe von maximal 27.000 € im Jahr 2025 und maximal 24.500 € im Jahr 2026.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, unter Einhaltung der Gesamtsumme des Investitionskostenzuschusses bei Bedarf die bezuschussten investiven Maßnahmen anzupassen (Umwidmungen auf andere investive Projekte der RITZ), sofern die RITZ diese Änderungen oder Ergänzungen hinreichend im Sinne der Voraussetzungen für über- oder außerplanmäßige Auszahlungen gemäß § 84 GemO begründet.
4. Die Ziffern II Nr. 1 und Nr. 2 stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplans 2025/2026 durch das Regierungspräsidium Tübingen.

Begründung:

I. Aktuelle wirtschaftliche Lage und Ausblick 2025 (mündlicher Bericht)

Auf den mündlichen Bericht der Geschäftsführung sowie auf die Präsentation wird verwiesen.

II. Freiwilligkeitsleistungen für die Geschäftsjahre 2025 und 2026

Allgemein

Die Stadt Friedrichshafen ist an der RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (RITZ) mit 12.500 € zu 50 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt insgesamt 25.000 €. Die anderen 50 % werden vom Landkreis Bodenseekreis gehalten.

Das RITZ verfolgt das Hauptziel den Standort Friedrichshafen als High-Tech-Standort weiter auszubauen, in dem es die Wirtschaftlichkeit und das Wachstum von Unternehmen aus technologieorientierten Branchen fördert. Unter dem Slogan „The idea is not enough“ schafft das RITZ Raum für innovationsorientierte Einrichtungen, speziell aus den Themenfeldern Digitalisierung und Mobilität der Zukunft. Das RITZ soll sich zu einem Leuchtturm bzw. Kompetenzzentrum in den genannten Themenfeldern entwickeln.

Unabhängig von der Unternehmensgröße arbeiten Vertreter der Wissenschaft und Wirtschaft in Laboren, Werkstätten, einer Lernfabrik und in flexiblen offenen Büroflächen unter einem Dach zusammen und lassen so zudem Synergieeffekte entstehen. Ebenso steht die Förderung branchenübergreifender Kooperationen, ziviler Forschungs- und Verbundprojekte sowie Netzwerkbildung, insbesondere zur Stärkung und Steigerung der Innovationskraft von klein- und mittelständischen Unternehmen in der Vierländerregion Bodensee im Fokus.

Für den operativen Geschäftsbetrieb ist die Gesellschaft auf Freiwilligkeitsleistungen der beiden Gesellschafter angewiesen. In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 20.06.2024 wurden die Wirtschaftspläne der RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH für die Jahre 2025 und 2026 beschlossen.

Erläuterung des Wirtschaftsplans 2025

Ertragssituation

Das Jahr 2025 ist unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (allgemeiner wirtschaftlicher Abschwung, politische Unsicherheiten usw.) einzuordnen. Diese Faktoren haben Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der RITZ GmbH, da sie Auswirkungen auf die Innovationsbereitschaft von Unternehmen haben und den Bedarf an Büro- /Laborflächen reduzieren. Ebenso haben Veränderungen der Arbeitswelt (Homeoffice) und ein dadurch steigendes Angebot an Büroflächen durch Flächenkonsolidierungen von Unternehmen einen starken Einfluss auf die Nachfrage nach gewerblichen Mietflächen. Verstärkt wird diese Situation durch eine Zunahme von Gewerbeimmobilienangeboten in räumlicher Nähe zum RITZ (z.B. Mikado an der Messe FN oder Neubau der SWG im Fallenbrunnen).

Aus dem Vermietungsgeschäft ist beabsichtigt Erträge i.H.v. 577.000 € zu erzielen. Zugrunde liegt hier eine weitere Erhöhung der Auslastungsquote im Jahresverlauf auf 80 % im Hinblick auf die dauerhaft zu vermietenden Flächen. Auf Basis der aktuellen Annahmen ergeben sich aus dem Vermietungsgeschäft inkl. der Besprechungsräume prognostizierte Erträge i.H.v. 345.000 € und Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen i.H.v. 232.000 €. Hierbei ist zu beachten, dass im Laufe des Jahres 2025 fünf Mietverträge auslaufen, die für ca. 9 % der Auslastung stehen. Die Gespräche über Vertragsverlängerungen wurden Ende 2024 aufgenommen.

Im Jahr 2025 wird mit sonstigen betrieblichen Erträgen i.H.v. 953.000 € kalkuliert. Diese setzen sich zusammen aus der ertragswirksamen Auflösung des Sonderpostens (der Sonderposten resultiert aus der Zuführung der 7 Mio. Fördergelder). Dieser wird jährlich als Ertrag, analog dem Gebäudeabschreibungszeitraum (33 Jahre), aufgelöst. Hieraus werden im Jahr 2025 Erträge von ca. 217.000 € erwartet. Hinzu kommen zur Deckung des operativen Geschäfts Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter i.H.v. insgesamt 736.000 € (jeweils zu 50 %, also 368.000 €, je Gesellschafter).

Aufwandssituation

Als größter Aufwandsblock sind die nicht oder nur sehr gering steuerbaren Positionen der Zinszahlungen (129.000 €) für das Gesellschafterdarlehen und die Abschreibungspositionen für die Abschreibungen auf das Gebäude sowie von technischen Anlagen in Summe von rund 514.000 € zu nennen (ca. 41 % der Gesamtaufwendungen).

Die Höhe der kalkulierten Zinszahlungen an die Gesellschafter berechnen sich anhand der kalkulierten Höhe des Darlehensstandes zu Beginn des Jahres 2025 (ca. 6,4 Mio. €), reduziert um die im Jahr 2025 geplante reguläre Tilgung i.H.v. 170.000 €. Die jährliche reguläre Tilgung i.H.v. 85.000 € je Gesellschafter berechnet sich aus der Gebäude-AfA abzüglich der Auflösung des Sonderpostens.

Nicht für Ersatzinvestitionen verwendete Gelder aus der technischen AfA werden im Rahmen von Sondertilgungen des Gesellschafterdarlehens zu gleichen Teilen ebenso an die Gesellschafter zurückgeführt. Im Rahmen der Kostenoptimierung können so in den Folgejahren auch Zinsaufwendungen der RITZ GmbH reduziert werden.

Die Personalkostenplanung enthält im Jahr 2025 Gehaltszahlungen für den Geschäftsführer, einen Referenten für das Gebäudemanagement, eine Referentin für die Themen Marketing und Kommunikation sowie eine Referentin für das Veranstaltungsmanagement. Zudem sind Kosten für eine Werkstudierendenstelle und einen 538 €-Job, der bedarfsorientiert abgerufen wird, eingeplant.

Es wird für das Jahr 2025 mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. 554.000 € kalkuliert. Diese setzen sich aus den nachfolgenden Kostenarten zusammen:

Die geplanten Verwaltungskosten von 215.000 € beinhalten Kosten für Marketing und Veranstaltungen zur weiteren Steigerung der Sichtbarkeit des RITZ und Etablierung als Kompetenzzentrum. Darüber hinaus beinhalten die Verwaltungskosten die Aufwendungen für die nicht-abzugsfähige Vorsteuer, Gutachter und Sachverständige im Gebäudekontext, IT-Support, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Versicherungen, etc.

Ein weiterer Posten im Wirtschaftsplan ist die Aufsichtsratsvergütung. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation hatte sich der Aufsichtsrat zu einer Reduktion der Aufsichtsratsvergütung bereiterklärt. Die Gesellschafter haben im März 2025 eine Anpassung der Aufsichtsratsvergütung beschlossen. Die planmäßig angesetzten Kosten von 39.000 € für die Aufsichtsratsvergütung sind daher um 26.000 € auf 13.000 € reduziert und diese Reduktion wurde bereits bei der Veranschlagung im Doppelhaushalt 2025/2026 sowie der Höhe der Freiwilligkeitsleistung berücksichtigt.

In Summe wird aktuell für das Jahr 2025 von zu zahlenden Nebenkosten i.H.v. 300.000 € ausgegangen. Der Höhe der Nebenkosten für den Betrieb des Gebäudes liegt eine weitere Auslastungssteigerung mit folglich höheren Verbräuchen (insbesondere Reinigung und Strom) zugrunde. Ebenso fußt sie auf bestehenden Wartungs- und Dienstleistungsverträgen, welche jedoch aufgrund von tariflichen Anpassungen Kostensteigerungen unterliegen werden. Der Stromliefervertrag mit der Stadtwerk am See GmbH & Co. KG für die Jahre 2024 und 2025 (analog zum Vorgehen des Bodenseekreises) beinhaltet eine Preissteigerung von rund 90 % zum Ursprungsvertrag aus dem Jahr 2020. Ebenso ist mit weiteren Preissteigerungen und zusätzlichen Besteuerungen für Gas (ca. 80 % Anteil an der Fernwärme) zu rechnen. Aufgrund der unsicheren Gas-Markt-Situation wurde bei der Kalkulation die Preissteigerungsrate des Vorjahres (+15 %) zu Grunde gelegt sowie von einem Mehrverbrauch aufgrund der steigenden Auslastung ausgegangen.

Im Jahr 2025 wird mit einer Steuerlast von ca. 21.000 € gerechnet. Den größten Block bildet hier die

Grundsteuer an die Stadt Friedrichshafen i.H.v 12.000 €.

Für das Jahr 2025 wird somit mit Gesamt-Aufwendungen i.H.v. 1.530.000 € kalkuliert.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 sieht ein Ergebnis von -736.000 € vor. Im Jahr 2025 benötigt die RITZ GmbH damit Betriebskostenzuschüsse i.H.v. 736.000 € für den operativen Betrieb des Regionalen Innovations- und Technologietransfer Zentrums. Davon entfallen auf die beiden Gesellschafter, den Bodenseekreis und die Stadt Friedrichshafen, jeweils 368.000 €.

Erläuterungen Investitionskostenzuschüsse (Finanzhaushalt) 2025

Zur weiteren Qualitätssteigerung der Gebäudeausstattung und zur Erhöhung der Mieterzufriedenheit/-bindung ist die Anschaffung von zwei Telefonboxen notwendig. Im Jahr 2025 soll für die Büroflächen im Obergeschoss (West) die erste Telefonbox beschafft werden. Die Telefonbox erhöht das Angebot an Kreativ-, Ruhe- und Vertraulichkeitsräumen im Gebäude. Hierfür sind Investitionskosten i.H.v. 14.000 € eingeplant.

Um eine ressourcenoptimierte- und materialschonende Bodenöffnung für Wartungsarbeiten der Brandmelder im Doppelboden zu ermöglichen, ist der Einbau von zusätzlichen Bodentanks im OG geplant. So kann der zeitliche Personalaufwand des RITZ-Personals reduziert werden und die verbauten Teppichfliesen werden weniger beansprucht, da die zusätzlichen Bodentanks eine Entfernung der verklebten Teppichfliesen obsolet machen. Hierfür sind Kosten i.H.v. 5.000 € vorgesehen.

Die aktuelle Marktnachfrage für gewerbliche Flächen zeigt einen Bedarf nach abgeschlossenen Bereichen. Dies hat eine Veränderung des baulichen Konzepts des RITZ zur Folge. Zur geplanten weiteren Auslastungssteigerung der Labor- und Werkstattbereiche im Erdgeschoss muss die Gesamtfläche in kleinere Teilbereiche segmentiert werden. Durch diese Maßnahme wird der potenzielle Kundenkreis erhöht. Für sukzessive Umbaumaßnahmen zur Herstellung von abgetrennten Einzelbereichen sind für das Jahr 2025 Kosten i.H.v. 25.000 € eingeplant.

Zur Steigerung der Angebotsdiversifikation des Caterers und einer damit verbundenen beabsichtigten Umsatzsteigerung (mit dem RITZ besteht ein Umsatzpacht-Vertrag), ist für das Jahr 2025 die Anschaffung einer Kühlplatte bzw. -vitrine in der Auslage der Catering-Box (Eigentum RITZ) vorgesehen. Hierfür sind Investitionskosten von 10.000 € veranschlagt.

Im Jahr 2025 benötigt die RITZ GmbH damit Investitionskostenzuschüsse i.H.v. 54.000 € für Investitionen des Regionalen Innovations- und Technologietransfer Zentrums. Davon entfallen auf die beiden Gesellschafter, den Bodenseekreis und die Stadt Friedrichshafen, jeweils 27.000 €.

Erläuterung des Wirtschaftsplans 2026

Ertragssituation

Im Geschäftsjahr 2026 ist durch einen geplanten höheren Vermietungsgrad mit steigenden Erträgen zu rechnen. Hier ist eine Auslastungssteigerung der dauerhaft vermietbaren Gebäudeflächen im Laufe des Jahres auf 85 % kalkuliert, welche zu Erträgen i.H.v. 353.000 € führt. Auch im Jahr 2026 besteht das Risiko von auslaufenden Mietverträgen über deren Verlängerung ebenfalls, wie im Jahr 2025, frühzeitig Gespräche geführt werden.

Erträge aus Nebenkostenzahlungen der Mieter werden i.H.v. 279.000 € erwartet.

Im Jahr 2026 wird mit sonstigen betrieblichen Erträgen i.H.v. 929.000 € kalkuliert. Diese setzen sich zusammen aus der ertragswirksamen Auflösung des Sonderpostens i.H.v. 217.000 € sowie zur Deckung des operativen Geschäfts notwendigen Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter i.H.v. insgesamt 712.000 € (jeweils zu 50 %, also 356.000 €, je Gesellschafter).

Aufwandssituation

Durch die geplanten Tilgungen für das Gesellschafterdarlehen im Jahr 2025 verringert sich der Betrag für Zinszahlungen zum Vorjahr um ca. 5.000 €.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplans ist die Preisentwicklung bei den Energieträgern Strom und Gas (Fernwärme) nicht belastbar absehbar. Dieser Kostenkalkulation liegen steigende Verbräuche aufgrund zu erwartender Auslastungssteigerungen zugrunde sowie eine Preissteigerung, die sich an den Steigerungsraten der Vorjahre orientiert. Da im Jahr 2026 der Gewährleistungszeitraum und somit die Laufzeiten von den meisten Wartungsverträgen endet, sind diese neu zu verhandeln und zu vergeben. Aufgrund der Preisentwicklungen ist hier mit einem durchschnittlichen Kostenanstieg von 5 % kalkuliert worden. Für das 2026 wird mit Zahlungen für Nebenkosten für den Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung des Gebäudes i.H.v. 340.000 € gerechnet.

Es ergeben sich somit Gesamt-Aufwendungen in Höhe von 1.561.000 €.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 sieht ein Ergebnis von -712.000 € vor. Im Jahr 2026 benötigt die RITZ GmbH damit Betriebskostenzuschüsse i.H.v. 712.000 € für den operativen Betrieb des Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrums. Davon entfallen auf die beiden Gesellschafter, den Bodenseekreis und die Stadt Friedrichshafen, jeweils 356.000 €.

Erläuterungen Investitionskostenzuschüsse (Finanzhaushalt) 2026

Zur weiteren Qualitätssteigerung der Gebäudeausstattung und zur Erhöhung der Mieterzufriedenheit und -bindung ist im Jahr 2026 die Anschaffung der zweiten Telefonbox für die Büroflächen im Obergeschoss (Ost) notwendig. Die Telefonbox erhöht das Angebot an Kreativ-, Ruhe- und Vertraulichkeitsräumen im Gebäude. Hierfür sind Investitionskosten i.H.v. 14.000 € eingeplant.

Die bereits erwähnte veränderte aktuelle Marktnachfrage für gewerbliche Flächen zeigt einen Bedarf nach abgeschlossenen Bereichen. Dies hat eine Fortsetzung der Veränderung des baulichen Konzepts des RITZ zur Folge. Zur geplanten weiteren Auslastungssteigerung der Labor- und Werkstattbereiche im Erdgeschoss muss die Gesamtfläche dieses Abschnittes in kleinere Teilbereiche segmentiert werden. Durch diese Maßnahme wird der potenzielle Kundenkreis erhöht. Für sukzessive Umbaumaßnahmen zur Herstellung von abgetrennten Einzelbereichen sind für das Jahr 2026 Kosten i.H.v. 25.000 € eingeplant.

Aufgrund von zu geringen Lagerkapazitäten im Gebäude wurden verschiedene Bereiche im Gebäude identifiziert, in denen durch die Neubeschaffung von Möbelboxen mehr Stauraum geschaffen werden kann. Insbesondere für Dienstleister (Reinigung, Caterer) können so mehr Räumlichkeiten bzw. Möglichkeiten geschaffen werden, welches sich positiv auf die Ordnung und Sauberkeit im Gebäude auswirkt. Für diese Erweiterungen der bestehenden Einbaumöbel sind Investitionskosten von 10.000 € vorgesehen.

Im Jahr 2026 benötigt die RITZ GmbH damit Investitionskostenzuschüsse i.H.v. 49.000 € für Investitionen des Regionalen Innovations- und Technologietransfer Zentrums. Davon entfallen auf die beiden Gesellschafter, den Bodenseekreis und die Stadt Friedrichshafen, jeweils 24.500 €.

Die erforderlichen Zuschüsse sind in den Planansätzen des Doppelhaushalts 2025/2026 berücksichtigt.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung im Sinne des Beschlussantrags gebeten.